



REAL

## Dalovervej 21, 7183 Randbøl

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>180</b>   |
| Kontant    | <b>2.095.000</b> | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.843</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.323</b> |
| Byggeår    | <b>1973</b>      | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **501-6002**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://www.realmaeglerne.dk/nørtoft)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



### Velkommen på "Persille-strædet" i smukke Randbøldal

Her får I en rummelig villa på 180 m<sup>2</sup> fordelt over to plan, smukt placeret på en skrånende grund i et kuperet naturområde. Hvad enten blikket vendes mod nord eller syd, venter der en flot udsigt over haven, de åbne engarealer og den omkringliggende natur.

Villaen er opført i 1973 og er løbende moderniseret og vedligeholdt. Samtidig er flere originale detaljer bevaret, hvilket giver boligen karakter. Taget er pålagt i 2017.

(Se nærmere beskrivelse på næste side)

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft



---

Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026

---

Hverdagen starter praktisk i det moderniserede bryggers, som har direkte forbindelse til det hyggelige spisekøkken med gulvvarme. Her er der gode rammer om både morgenkaffen og familiens måltider. Fra forgangen er der adgang til et badeværelse, mens alrummet binder stueplan sammen og leder videre til 1. salen. Den store stue indbyder til samvær og har udgang til terrassen, hvor udsigten over have og natur bliver en naturlig del af opholdet.

På 1. salen fordeler et stort repos til to gode gavlværelser, et badeværelse med kar samt et stort soveværelse. Soveværelset har udgang til egen altan, hvor dagen kan begynde eller afsluttes med udsigt til de naturskønne omgivelser. Planløsningen giver god plads til familien, gæster eller hjemmearbejdsplads, og der er stadig plads til at sætte sit helt eget præg.

Ejendommen byder desuden på usædvanligt gode garageforhold med hele 170 m<sup>2</sup> fordelt på to store garager. Den med boligen sammenbyggede garage har to porte og eternittag fra 2016. Den fritliggende garage er opført i 1999, ligeledes med eternittag, og her er der loftshøjde til lift – ideelt til bilentusiasten, håndværkeren eller den pladskrævende hobby. Som en ekstra bonus findes der et kælderrum, hvorfra bilen i garagen kan serviceres.

Randbøldal er et attraktivt område som byder på åbne vidder, skov, hede og sydjysk natur med blandt andet Randbøl Hede og Frederikshåb Plantage. Ligeledes er der kort afstand til Vejle og Billund samt til motorvej E45.

Adresse: Daldoervervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Badeværelse i stueetagen



Stue



Stue

Adresse: Daldoervervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



Stue



Stue



Stue



Repos



Soveværelse



Soveværelse

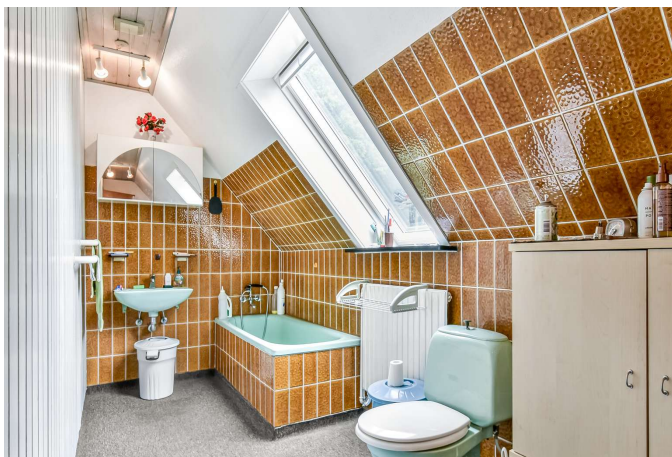
Adresse: Daldoervervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Garage

Adresse: Daldoervervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Udsigt



Udsigt

Adresse: Daldoervervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



Udsigt



Udsigt



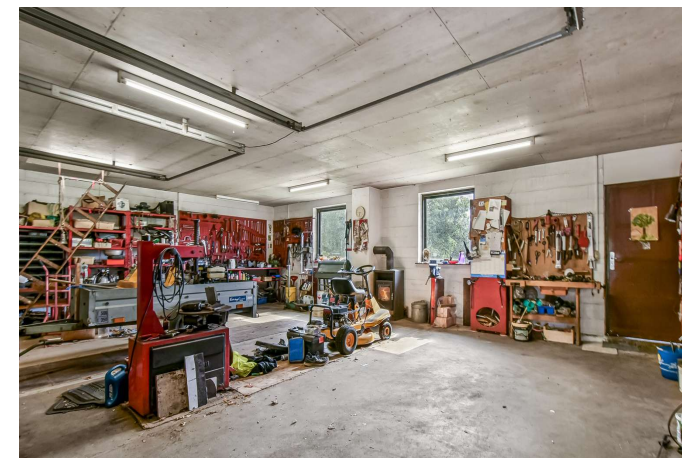
Område



Område



Garage

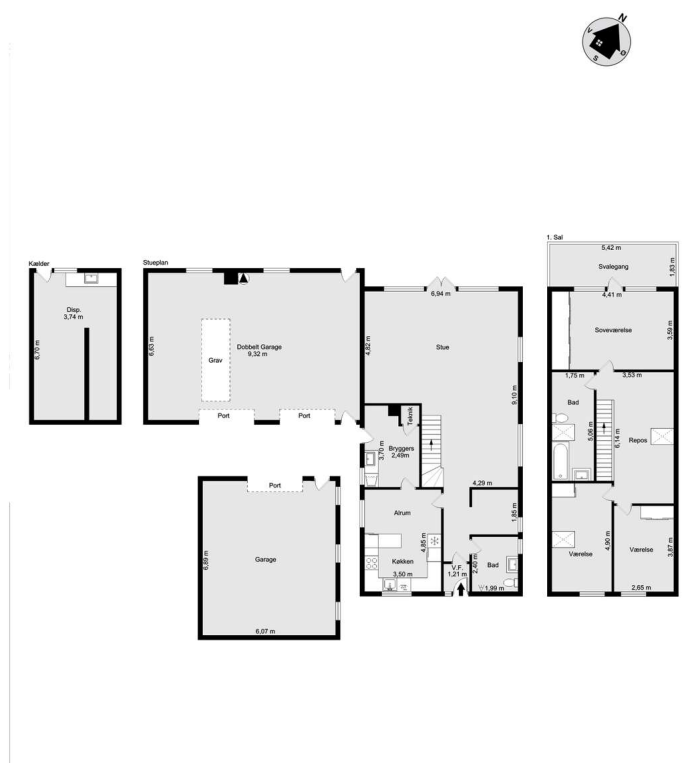


Garage

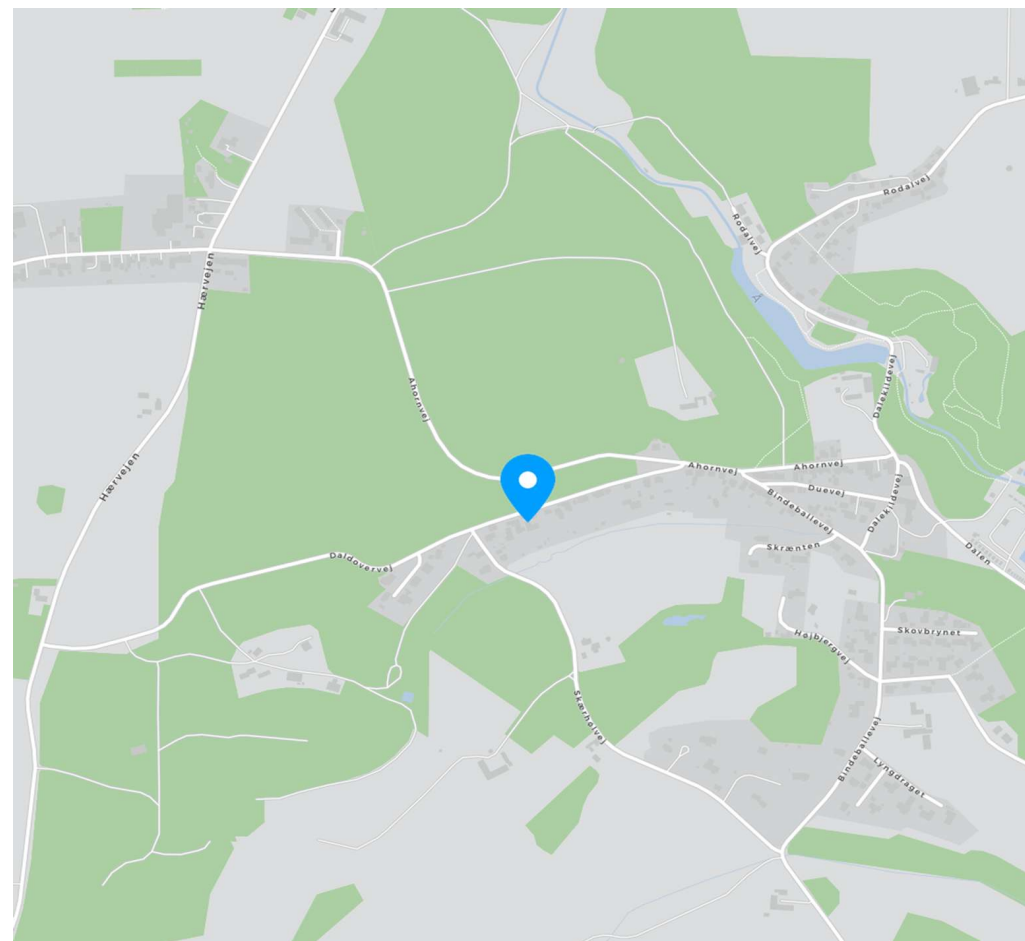
Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026



Plantegning

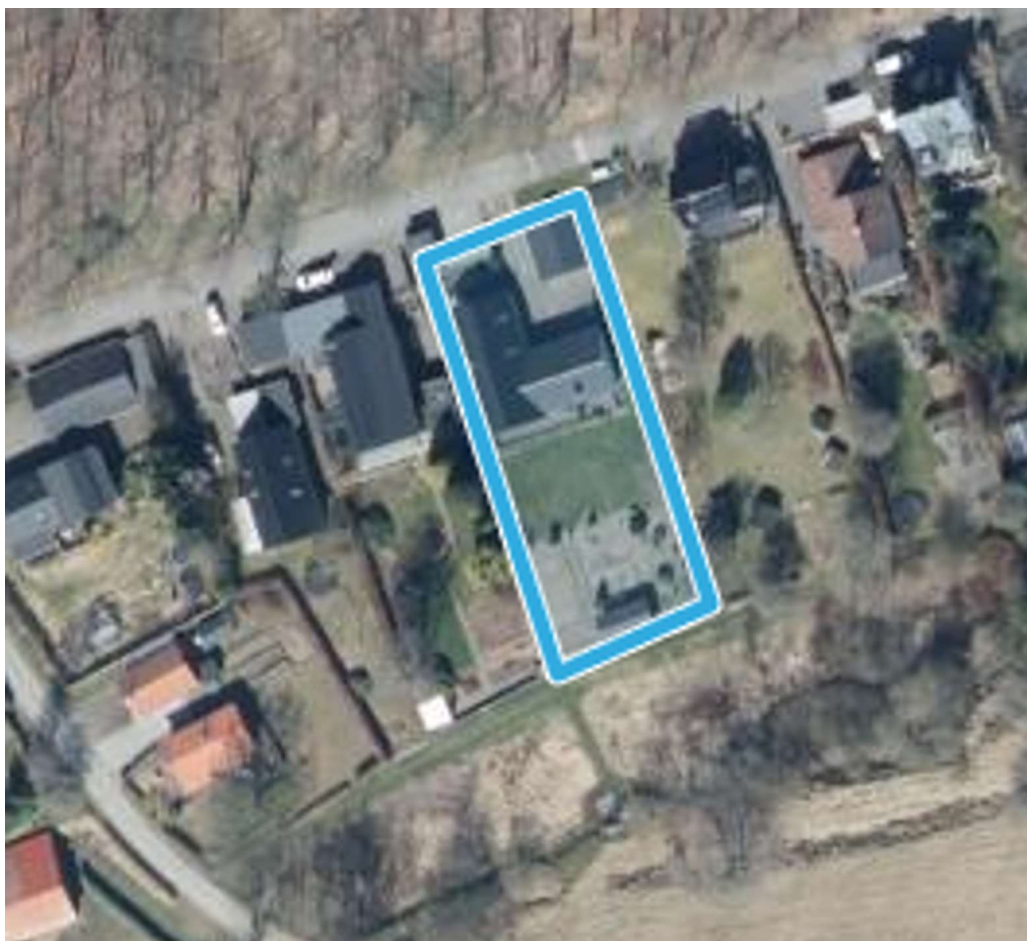


Kort

Adresse: Daldoovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026





Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 9dd Daldover By, Randbøl  
BFE-nr.: 4375428  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.323 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 70 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>  
Garage: 50 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.680.000  
Grundværdi: 417.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.344.000  
Grundlag for grundskyld: 333.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.01.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 10.01.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 11.10.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv

Servitut nr. 1 er ikke digitaliseret

**Planer**

Kommuneplan 99.L.18 - Randbøldal

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

(Køleskab mrk. Vestfrost, Opvaskemaskine mrk. Mielé, Komfur mrk. Gorenje, Emhætte mrk. Brandt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der er ingen forbehold i sælgers forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 1.978 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvvarme i køkkenet.

Sælgers faktiske forbrug af gas har det sidste år udgjort cirka kr. 22.000 og der er blev brugt 2.009 m<sup>3</sup>

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.854      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr. 2.095.000 |
| Grundskyld             | kr. | 3.503      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. 14.450    |
| Renovation             | kr. | 3.461      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                              | kr. 10.749    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 145        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. 2.120.199 |
| Skorstensfejning       | kr. | 648        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.<br>- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.<br>- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |               |
| Forsikringspræmie      | kr. | 7.500      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 22.111 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.335 md. / 148.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.922 md. / 119.060 år v/24,29 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Daldovervej 21, 7183 Randbøl  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-6002  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 132.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Skødeberigtigelse**

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

**Separatkloakering**

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

**Brændeovn med UKENDT produktionsår**

Produktionstidspunktet for brændeovnen i garage er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Renovation**

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

**Internetforhold**

Internetforsyning: Altiboks

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

**Arealer**

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Der er på ejendommen opført et hønsehus samt et drivhus, som ikke er registreret på BBR. Registreringen påhviler køber og er sælger og det medvirkende ejendomsmæglerfirma uvedkommende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.